

討 論

# 「租稅效果對住宅租買選擇影響之分析」——對華昌宜教授意見之回應

## The Tax Effects for Tenure Choice of Housing in Taiwan:

### A Reply

林素菁\* 謝文盛\*\*

Sue-Jing Lin\*, Wen-Sheng Shieh\*\*

作者首先非常感謝華教授對本文所提出的幾點精闢而寶貴的意見，承蒙華教授指正，使本文能更加充實，更臻完善。但針對華教授之評論，作者仍有幾點在此加以澄清與說明：

1. 首先，有關於考量房價預期增值的部份，作者同意華教授的看法，「房價之增值預期為購屋主要考慮因素之一」。但在國內住宅租買相關文獻中，僅見薛立敏與陳琇里(1997)利用主計處之「住宅狀況調查」資料，以調查年兩年前的房價與調查年該年的房價變動作為對住宅之預期增值；其次，作者認為「房價之增值預期為購屋主要考慮」，乃針對投資之購屋考量而言。因此，一方面，作者認為影響自用之購屋之因素，雖亦有增值之預期，但相對於有土斯有財及擁有一棟自有房屋之考量，前者(增值之預期)的考量應遠低於後者(有土斯有財及擁有一棟自有房屋)，且由於本文所探討者為家計單位面對自用住宅的租買消費決策，因此在謝文盛、林素菁(2000)一文中，忽略預期增值對於自用住宅租買選擇的影響；而另一方面，因本文所使用之資料庫並無房價變數資料，所以無法採用薛立敏與陳琇里(1997)的方法估計預期增值，此實為該文之研究限制(註1)。
2. 在以租稅變數作為房價代理變數方面，由於資料庫本身的限制，有租稅變數的資料庫則無房價變數，而有房價變數者卻無租稅變數，前者如行政院主計處的「中華民國台灣地區八十五年個人所得分配調查報告」原始資料庫，後者如行政院主計處之人力資源附帶專案調查的「住宅狀況調查」原始資料庫。而由於謝文盛、林素菁(2000)一文之目的乃希望能檢視租稅對租買選擇的影響，因此在實證資料之選取上，乃使用前項之原始資料，故而未能將房價納入租買選擇模型中。

再者，根據模型的設定及結果，租稅對租買選擇的確具有統計上顯著的影響，至於在解釋其原因時，由於模型中未納入房價，故或許可如華教授所言，採用「迴歸結果可直接視為房價愈高，租屋機率愈高」的解釋方式。

但在過去住宅需求之相關研究中，礙於其模型中未能納入所得變數，故在解釋其迴歸模

\* 台灣大學建築與城鄉研究所教授。

\* 龍華技術學院國貿系副教授 (E-mail: sjlin@mail.lhit.edu.tw)。

\*\* 景文技術學院財稅系副教授 (E-mail: arthur@jwit.edu.tw)。

型時，往往將其他因素之影響，如戶長年齡、性別、教育程度、婚姻、及職業等等，單純地以其為所得的代理變數解釋之。然而是否真的如此呢？正如林祖嘉(1994, P.193)一文中所述，「由於缺乏所得資料，我們無法對於上述變數之實際影響做更進一步的說明，這個是本文的限制之一。」所以我們認為對此種代理變數的解釋必須非常審慎。

因此，房價影響財產稅賦，繼而影響租買選擇的邏輯，作者認為應該是，房價與財產稅賦基有一定關係存在，而財產稅基又與其稅賦存在某一關係。因此，我們可以說，「房價或多或少會影響財產稅賦」，但卻不能武斷地說，「房價是影響財產稅賦多寡之唯一或主要因素」，進而衍生出財產稅對租買選擇的影響，其實是房價對租買選擇影響的推論。

- 根據資料之定義，正如華教授所言，的確可能存在某些住戶是住在父母或子女等所提供的住宅，而非其本人自有。然而，就作者所知，不僅是本文所使用之「中華民國台灣地區八十五年個人所得分配調查報告」原始資料有此一問題，就連經常被學者使用的人力資源附帶專案調查之「住宅狀況調查」原始資料亦有此問題。

然而正如林祖嘉(1990, 1994)所指出，租買選擇之決策在研究住宅需求時，是不可忽略的且需加以評估的。因此，謝文盛、林素菁(2000)一文於實證估計時，與一般考慮租買選擇之研究一樣(註2)，直接引用資料以估計租買選擇。

其次關於華教授建議「僅分析最近進住之自有自用的住宅」，由上述之兩資料庫中，亦無該項資料，並且亦無法獲得合理的代理變數，因此作者並無法加以估計，希望在未來若能取得更為詳細之資料庫時，再作進一步之分析研究。

- 租稅轉嫁之估計是一個複雜的問題。因為租屋者在資料上並無財產稅賦，因此乃需以住宅相關屬性估計設算稅賦(imputed tax)，亦即「租屋者如果改以自有方式消費該住宅時，其需繳納之財產稅賦」，藉以能估計出財產稅對租買選擇之影響。而當財產稅對租買選擇的確有統計上顯著之影響時，則此一設算之財產稅，對每一租賃者而言應是一最低的截斷(censored)稅賦。此一方式與一般文獻中，進行租買選擇估計時，往往需對自有住宅者設算其租金，而對於租賃者則需設算其相對應的住宅支出的處理方式是相同的。因此謝文盛、林素菁(2000)一文並未武斷及先驗地假設財產稅賦會透過租金之調漲而轉嫁給租屋者。
- 就租金變數而言，租屋者為實際支付租金，自有住宅者則為設算之租金。此二筆資料都直接取自該原始資料。自用住宅之每坪成本較租屋便宜之原因，可能是主計處對於自有住宅之房租設算，並非以持有住宅之經濟成本為估計對象，而僅是以住宅之相關屬性作為設算基礎，而形成相對於租屋者實際繳付的租金與持有住宅的經濟成本等兩者，皆有偏低的情形。
- 誠如華教授所言，迴歸係數之比較，乃侷限於『一塊錢財產稅對一塊錢恆常所得之對「租買選擇」的效果，並非「財產稅賦」與「恆常所得」二變數之影響力比較』。若就總影響力而言，的確如華教授所言，恆常所得遠高於財產稅賦。然而，經濟迴歸模型的解釋，一般皆是針對其邊際影響作說明，而非總影響力比較的說明。在謝文盛、林素菁(2000)一文中，仍依據華教授意見，將迴歸結果之解釋加以修正(註3)。

### 註文釋

註 1：詳見謝文盛、林素菁(2000)一文中註9之說明。

註 2：見林祖嘉(1994)、薛立敏與陳琇里(1997)等文。

註 3：詳見謝文盛、林素菁(2000)一文。

林祖嘉、曾文盛、張合德、陳小紅、林秋雲、林素菁、謝文盛、薛立敏、游冠雄、謝培榮、蔣維力、陳翠雲、邱金華、郭建民、王世勳、林元雄、林祥、李文雄、蔡小華、吳俊明、羅明強、李剛乙、謝以英、毛敏斌

文量。表在已知的情況下及被接受的數目的通知下，以供參考。

年份	已接受總數	已出版數	未出版數	仍在送審中
1997	7	4	3	0
1998	7	4	3	0
1999	10	4	3	3
2000	6	0	2	4

## 參考文獻

行政院主計處

1993《台灣地區住宅狀況調查報告》。

行政院主計處

1996《台灣地區個人所得分配調查報告》。

林祖嘉

1990〈反向巢型多項式Logit模型下的住屋需求與租買選擇〉，《經濟論文》，18(1)：137-158。

林祖嘉

1994〈台灣地區住宅需求與租買選擇之聯合估計〉，《政大學報》，68：183-200。

薛立敏、陳琇里

1997〈台灣一九八〇年代住宅自有率變化之探討〉，《住宅學報》，6：27-48。

謝文盛、林素菁

2000〈租稅效果對住宅租買選擇影響之分析〉，《住宅學報》，9(1)：1-17。